

V. ZÁVĚR

Vlastnictví bytů v bytových domech má zcela specifický charakter a není izolovaným vlastnictvím. Tak zvané bydlení pod jednou střechou je typické tím, že reálné oddělení bytu od budovy není možné. Byt je částí budovy, ke které má vlastník bytu spoluvlastnický podíl, jenž se řídí vzájemným poměrem velikosti podlahové plochy jednotky k celkové ploše všech jednotek v domě. Spoluvlastnický podíl na společných částech domu je proto nedílnou součástí vlastnictví jednotky a s tímto vlastnictvím také přechází.

Podle současné právní úpravy je pozemek samostatnou věcí nemovitou, která právně nijak nemusí být spojena s povrchem, neboť ustanovení § 120 odst. 2 občanského zákoníku v platném znění stanoví, že stavba není součástí pozemku. Jak jsem zmínila ve své práci, činí tato úprava v praxi mnohé obtíže, proto lze přivítat znovuzavedení zásady superficies solo cedit, se kterou se de lege ferenda počítá v nově připravovaném občanskoprávním kodexu³², když navrhované ustanovení § 432 odst. 1 zní: „Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku, s výjimkou staveb dočasných, a jiná zařízení, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech“. Konceptně je návrat k této zásadě navržen tak, že tam, kde bude ke dni účinnosti nového občanského zákoníku identický vlastník pozemku i staveb na něm zřízených, stane se stavba součástí pozemku přímo ze zákona. Od tohoto okamžiku bude možno nakládat již jen s pozemkem, přičemž všechny tyto dispozice se budou týkat i staveb na něm umístěných, s výjimkou tzv. dočasných staveb. V případě, že ke dni účinnosti zákona bude jak pozemek tak stavba na něm umístěná ve vlastnictví

³² Zdroj: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/cz/vlastnictvi-a-dalsi-vecna-prava.html>

různých vlastníků, bude zákonem založeno předkupní právo vlastníka pozemku ke stavbě a předkupní právo vlastníka stavby k pozemku, popřípadě k příslušné části pozemku, lze-li pozemek funkčně rozdělit. Bude-li chtít kterýkoli z vlastníků disponovat svojí věcí, tedy stavbou nebo pozemkem, bude mít povinnost nabídnout ji nejprve druhému vlastníkovi k odkoupení. Nebude-li předkupní právo oprávněným subjektem využito, zůstane zachováno a bude zatěžovat věc i nadále a bude tedy působit i vůči nabyvateli převáděného pozemku či stavby. Bude-li ovšem předkupní právo využito, tj. vlastník pozemku koupí stavbu na něm umístěnou nebo vlastník stavby koupí pozemek na němž stavba stojí, dojde k právnímu spojení obou věcí a stavba se stane součástí pozemku, předkupní právo zanikne a vlastník pozemku bude mít pro příště možnost disponovat již jen s pozemkem. Tato změna by se zcela jistě dotkla i úpravy vlastnictví bytů, která by musela být koncepčně přepracována, a to zřejmě tak, že pozemek pod domem by byl ve spoluvlastnictví osob s určitými podíly, ke kterým by byla příslušná jednotka přiřazena.

Jak také vyplývá z této práce, dochází de lege lata k mnoha výkladovým rozporům. Proto lze jen přivítat připravovaný návrh nového zákona o vlastnictví bytů, jehož cílem je odstranit nedostatky zákona stávajícího, tj. zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, a to zejména se zaměřením na podrobnější úpravu fungování společenství vlastníků jednotek. Co by navrhovaná úprava přinesla nového? Zejména si vzala za cíl přesněji vymezit předmět vlastnického práva i vztahy k pozemku a lépe rozlišovat, co se považuje za společné části domu a co za jednotku a její součásti. Nově se vymezují ty části domu, které přísluší k výlučnému užívání pouze s konkrétní jednotkou, např. balkony, lodžie a terasy, nicméně jejich správu a údržbu je nutno zajistit ve prospěch celého domu. S tím souvisí i úprava podílení se vlastníků jednotek na opravách a údržbě těchto vymezených

společných částí domu, proto je třeba zohlednit toto výlučné užívání jednoho vlastníka při stanovení výše příspěvků na správu domu. Pro výpočet příspěvku podle nových principů se započte polovina plochy, avšak pokud by šlo o místnost výhradně užívanou pouze jedním vlastníkem, tak celá plocha. Tyto zápočty však nemají vliv na výši spoluvlastnického podílu na budově, případně na pozemku, proto váha hlasu vlastníka zůstává stejná.

Dalším cílem nového zákona je zjednodušit vztahy ve společenství vlastníků. Proto je také navržena změna principu hlasování, kdy pro přijetí rozhodnutí ve většině záležitostí bude nezbytná pouze nadpoloviční většina hlasů všech vlastníků jednotek počítaná podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. Pouze v případě změny velikosti spoluvlastnických podílů a při hlasování o výši příspěvků na správu domu, pokud by se nevycházelo z poměru spoluvlastnických podílů na společných částech domu, bude zapotřebí souhlasu všech vlastníků. Zcela novým prvkem v návrhu zákona je i možnost rozhodování mimo rámec shromáždění formou tzv. korespondenčního hlasování. Zůstává však nadále povinnost alespoň jednou ročně svolat shromáždění, na kterém je třeba schválit účetní závěrku, zprávu o hospodaření a rozhodnutí o vypořádání nevyčerpaných příspěvků.

Zásadní změnou by byl vznik společenství vlastníků jako právnické osoby nikoliv již ze zákona, ale procesem založení, čímž by odpadla nutnost vydávat vzorové stanovy, neboť bude společenství již muset mít při svém založení schválené stanovy. Vznik společenství je pak nutnou podmínkou pro převod vlastnictví dalších jednotek v domě. Návrh umožňuje vlastníkům jednotek dobrovolně založit společenství v domech s méně než 5 jednotkami.

Důležitou novinkou návrhu zákona je postup při povinných převodech bytů ve vlastnictví některých bytových družstev. Postupovalo by se tak jako dosud, avšak byla by prodloužena lhůta

k vydání bytů, o které bylo požádáno podle dosavadních právních předpisů, a to na 35 let ode dne účinnosti navrhovaného zákona.

Pro úplnost připomínám, že obdobný návrh zákona o vlastnictví bytů a nebytových prostor byl vládou schválen již v srpnu roku 2005 a zákon měl začít platit od března 2006. Toto se však nestalo, neboť materiál neprošel Poslaneckou sněmovnou. Jsem si vědoma skutečnosti, že ani nynější návrh dosud nebyl schválen vládou, a navíc je otázkou, zda by bylo rozumné přijímat nový zákon o vlastnictví bytů za situace, kdy je připravována rekodifikace celého soukromého práva, obzvláště občanského zákoníku, a proto je velká pravděpodobnost, že by musel být, v případě přijetí, v této souvislosti zřejmě v zápětí novelizován, ne-li opět zcela nahrazen. Nicméně jsem přesvědčena, že je nezbytné v právní úpravě vlastnictví bytů de lege ferenda výše zmíněné nedostatky odstranit.